

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vuokranantaja/myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Vuokralainen/ostaja	Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (Y-tunnus: 3095773-5) c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Vuokralainen")
Toteuttaja	Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus: 0196430-3) Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Toteuttaja")
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-4¹ (jäljempänä "Vuokra-alue" tai "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 13 000 m².² Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 2</u>).

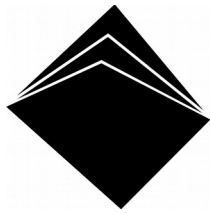
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa Kiinteistölle yhdessä Toteuttajan kanssa Suomen Punaisen Ristin SPR Veripalvelun 6 500 k-m² veripalvelukeskuksen.

1. Vuokra-aika

- 1.1 11111111 Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024.
- 1.2 Vuokralainen voi jo rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemistä, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia

-
- 1 Tuleva tontti 4, tonttia ei ole vielä lohkottu omaksi kiinteistökseen.
- 2 Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun tontin lohkominen on rekisteröity.



valmistelevia toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra 30.6.2022 saakka on **81 250 euroa** ja ajalta 1.7.2022–30.6.2024 **162 500 euroa**.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään Vantaan kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvollisuus

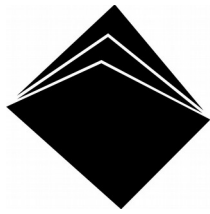
- 4.1 Vuokralainen ja Toteuttaja sitoutuvat rakentamaan Kiinteistölle myönnetyn tonttivarauksen, rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti veripalvelukeskuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Kaupungin tulee hyväksyä veripalvelukeskuksen toteuttamissuunnitelmat ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.
- 4.3 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun veripalvelukeskus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi.
- 4.4 Toteuttaja vastaa yhteisvastuullisesti Ostajan kanssa kaikista tämän sopimuksen Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty tai kunnes maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tämän sopimuksen liitteenä olevan kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti.

5. Pankkitakaus

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin **121 875 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

6. Tontin lunastusvelvollisuus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 6.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa Kiinteistö, kun Kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskus on valmis ja rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Valmiin



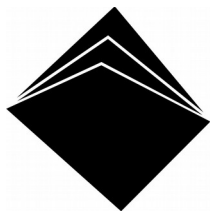
veripalvelukeskuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.

- 6.2 Lopullinen kauppa on tehtävä 90 päivän kuluessa siitä, kun veripalvelukeskus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli kiinteistön kauppaa ei Vuokralaisesta johtuvasta syystä ole toteutettu 90 päivän kuluessa, Kiinteistön maanvuokra nousee **162 500 euroon** vuodessa.
- 6.3 Mikäli Vuokralaisen viivästys johtuu ylivoimaisesta esteestä tai rakentamiseen tarvittavista luvista tai päätöksistä tehdyistä valituksista, määräaikoja pidennetään esteen voimassaolon tai valituskäsittelyihin kuluneen ajan verran.
- 6.4 Edellä esitetystä huolimatta lopullinen kauppa on kuitenkin tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2024 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöön raukeaa ja Vuokralaisen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.
- 6.5 Lopullinen kiinteistökauppa voidaan osapuolten niin sopiessa tehdä myös ennen kohdissa 6.1–6.4 tarkoitettua määräaika.
- 6.6 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8. Vuokraoikeuden kirjaaminen



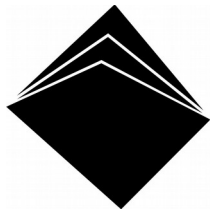
- 8.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä **121 875 euroa**. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.
- 8.2 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.2 Vuokraoikeuden siirron saajalla tulee olla todelliset edellytykset tässä sopimuksessa tarkoitetun veripalvelukeskuksen toteuttamiselle.
- 9.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.4 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja hallinta-aikansa jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.
- 9.5 Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava kohdan 5.1 mukainen vakuus tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

10. Vuokrasuhteen päätyminen

- 10.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu Kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 10.2 Mikäli Kiinteistön kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 10 on sovittu.
- 10.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön, Vuokralainen



on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

10.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

10.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

10.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimussakko

11.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

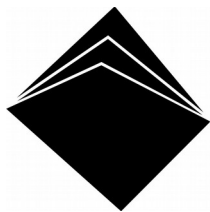
12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

12.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa tullaan kaatamaan veripalvelukeskuksen toteuttamisen yhteydessä rakennusluvan mukaisesti.

12.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

12.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa



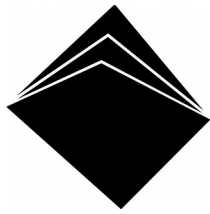
Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

- 12.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 12.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 12.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 12.9 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 12.10 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

LUONNOS 29.11.2019

[asian VD-numero]

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY VANTAAN HÄRKÄHAANTIE 16

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

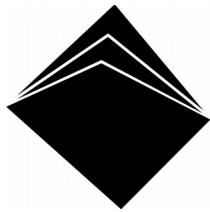
Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
Liite 2 Kiinteistön kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja [nimi] Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]



KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

[LUONNOS liitteeksi kiinteistökaupan esisopimukseen]

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (Y-tunnus: 3095773-5) c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-4 ³ (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 13 000 m ² . ⁴

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

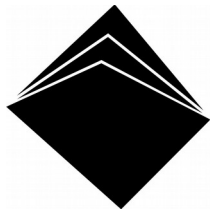
- 13.2 Kauppahinta on **1 625 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

14. Lisäkauppahinta

- 14.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (6 500 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².

3 Tuleva tontti 4, tonttia ei ole vielä lohkottu omaksi kiinteistöksi.

4 Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun tontin lohkominen on rekisteröity.



- 14.2 Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta ensimmäisen rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

15. Omistus- ja hallintaoikeus

- 15.1 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.
- 15.2 Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

16. Verot ja maksut

- 16.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 16.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

17. Rakentamisvelvoite

- 17.1 Rakentamisvelvoite on täytetty ennen kaupantekoa ja Kiinteistölle Ostajan toimesta rakennettu veripalvelukeskus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

18. Kiinnitykset ja rasitukset

- 18.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

19. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

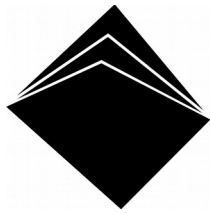
- 19.1 Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

20. Kohteeseen tutustuminen

- 20.1 Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla. Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

21. Asiakirjoihin tutustuminen

- 21.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 21.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.



22. Irtaimisto

- 22.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

23. Maaperä ja jätteet

- 23.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

24. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

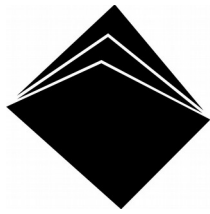
- 24.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 24.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 24.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 24.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 24.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

25. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytykset

- 25.1 Tämä kiinteistökaupan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Kiinteistölle rakennettavaa veripalvelukeskusta ei ole hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi Kaupungin ja Ostajan välisen [pvm] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä 30.6.2024.

26. Muut ehdot

- 26.1 [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi asetettu yleispanntaus vapautetaan tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.



26.2 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

26.3 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

27. Erimielisyyksien ratkaiseminen

27.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]